

5) модель лізингу, що заснована на державно-приватному фінансуванні та управлінні при наявності приватної власності на об'єкт.

У практичній діяльності вибір моделі залежить від сфери інфраструктури реалізації проекту. *Модель оператора* прийнятна у сфері переробки відходів. Дана модель характеризується чітким поділом відповідальності між приватним підприємством і контролем з боку держави (замовника).

Модель кооперації використовують у галузях, де послуги визначені недостатньо чітко. У цьому випадку проект реалізується спільною проектною компанією за участю держави та приватних інвесторів.

Модель концесії є типовою в галузях, де має місце тривалий термін реалізації проекту.

Договірну модель використовують, як правило, в енергетиці, де інвестиції орієнтовані на зниження поточних витрат.

Модель лізингу характерна для будівництва громадських будівель, при цьому органи місцевого самоврядування вважають фінансовий лізинг найбільш ефективною формою партнерства.

У чистому вигляді на практиці зазначені моделі використовують рідко, найчастіше застосовують їх змішані форми.

ДО ПИТАННЯ ПРО ПРИНЦИПИ ТА МЕТОДИ УПРАВЛІННЯ КОМУНАЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ

*С. Б. ТИМОФІЄВА, старший викладач кафедри економічної теорії
Харківського національного університету міського господарства
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

Комунальна власність є однією з економічних основ місцевого самоврядування, вона служить джерелом отримання доходів місцевого самоврядування та задоволенню соціально-економічних потреб населення відповідної території. Комунальна власність була закріплена як основа місцевого господарства, розпорядження і управління нею здійснювалося від імені населення адміністративно-територіальних одиниць відповідними Радами депутатів і уповноваженими ними органами, є публічною формою власності, тобто соціально-економічними відносинами, що виникають при задоволенні публічних інтересів населення певних територій або народу України в цілому. Юридичний статус цієї форми публічної власності визначено законом України «Про місцеве самоврядування».

Для ефективного вирішення управлінських завдань нерухомістю повинні дотримуватися такі принципи:

- Принцип пооб'єктного управління.
- Принцип цілеспрямованості управління.
- Принцип економічної обґрунтованості управлінських рішень.
- Принцип найкращого і найбільш ефективного використання.
- Принцип єдності системи управління. Система управління нерухомістю

повинна будуватися на основі нерозривної єдності наступних взаємопов'язаних елементів: мети власника; аналіз найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта нерухомості; визначення відповідальних за управління кожним конкретним об'єктом нерухомості осіб (керівників) та системи їх мотивації; контроль за об'єктами управління і діяльністю керуючих; надання звітності про результати управління; прийняття управлінських рішень на підставі аналізу результатів контролю та звітності; відповідальність за результати управління; постійне надходження, обробка та аналіз інформації про роботу керуючих і стан об'єктів управління.

- Принцип професійного управління.
- Принцип комплексності управління.

Існують чотири основні методи ведення комунального господарства:

- Пряме управління.
- Муніципальної-підрядна система.
- Муніципальної-орендна система.
- Муніципальна концесія.

Система критеріїв ефективності управління комунальною власністю виходить з наступних основних принципів:

- розмежування в загальній господарській діяльності підприємства діяльності, яка базується в основному на використанні комунального майна, та іншої господарської діяльності;
- у випадку, якщо комунальне майно використовується за кількома різними напрямками діяльності - розмежування господарської діяльності за цими напрямками;
- врахування особливостей регулювання монопольних видів діяльності;
- облік того факту, що різні напрямки діяльності, які базуються на використанні комунального майна, мають різну рентабельність, в тому числі за рахунок регульованих тарифів.

Міжнародний досвід підказує, що безумовне майнове право володіти і розпоряджатися комунальною власністю повинне цілком і повністю належати місцевим громадам в особі органів місцевого самоврядування. Тільки в цьому випадку комунальна власність може бути використана максимально ефективно, принести найбільшу користь на місцях.

РЕЙДЕРСТВО ТА АНТИРЕЙДЕРСТВО У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ

О. В. ПИРКОВА, викладач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

В існуючих умовах розвитку земельних відносин проблема рейдерства займає важливе місце у соціально-економічних аспектах держави. Негативними явищами стали захоплення земельних ділянок, підприємств, бізнесу, значне